



makelaars
VIJFINKEL TROSSEL



TE KOOP

**HEERENHUIS 25
3328 LR DORDRECHT**

VIJFINKEL.NL

Dream TEAM



De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 8 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddddd. Veel plezier!

Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

DE WONING

Vrijwel nieuw, stoer, een fijne plek én mega duurzaam! Deze ruime hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin is gelegen in de populaire nieuwbouwwijk Wilgenwende en is zó te betrekken.

KENMERKEN WONING

TYPE WONING

hoekwoning

AANTAL KAMERS

5

WOONOPPERVLAKTE

131 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

213 m²

INHOUD

490 m³

BOUWJAAR

2022

TUIN

achtertuint, voortuint, zijtuin

VERWARMING

vloerverwarming, warmtepomp/aardwarmte

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



HEERENHUIS 25, DORDRECHT

DUURZAME ÉÉNGEZINS-HOEKWONING IN DE JONGE WIJK WILGENWENDE

- zéér comfortabele, in 2021 opgeleverde 'nieuwbouw'woning in de wijk Wilgenwende;
- A+++ label dankzij de aardwarmtepomp (dus gasloos!), triple beglazing, 10 zonnepanelen en perfecte isolatievoorzieningen;
- robuuste architectuur met gecombineerde kleurstelling in met metselwerk, groot overstek en zinken hemelwaterafvoeren;
- strak aangelegde voor-, zij- en achtertuin;
- uitgebouwde woonkamer;
- luxe, zeer compleet uitgevoerde keukeninrichting;
- 3 slaapkamers en een fraaie badkamer op de 1e verdieping;
- 2e verdieping met grote 4e slaapkamer v.v. dakkapel, wasruimte en een bergzolder; - ligging in de jonge, kindvriendelijke en groene wijk Wilgenwende;
- de wijk grenst direct aan het buitengebied en is kindvriendelijk ingericht met ruime trottoirs, speeltuintjes, 30-kilometerzones en flauwe taluds bij waterstroompjes;
- de Dordtse Biesbosch in je achtertuin, wat wil je nog meer!
- woonoppervlak 131 m². Bruto inhoud 490 m³;
- bouwjaar 2022. Eigen grond 213 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met modern toilet (v.v. wandcloset en fonteintje), meterkast en middels een stoere staallook deur toegang tot de living.

De woonkamer is tuingericht en is vanuit de bouw voorzien van een uitbouw. Middels openslaande tuindeuren is de tuin te bereiken en ook is er een praktische trapkast aanwezig.

De luxe open eetkeuken bevindt zich aan de

voorzijde van de woning en is uitgevoerd met 2 wandopstellingen in stoere matzwarte kleurstelling. Eén wandopstelling is voorzien van een koelkast, vriezer, 2x combimagnetron, lades en een leuke koffiecorner. De andere wandopstelling beschikt over een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser met easylift, Quooker en berglades.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer en aan de achterzijde bevinden zich de 2e en 3e slaapkamer. De kozijnen bij de slaapkamers zijn allen voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. De kasten en het maatwerk bureau in de achterste twee slaapkamers blijven in de woning aanwezig.

De moderne badkamer is gesitueerd in het midden van de woning en is compleet uitgevoerd met een (zwart) ligbad, douche (met regen- en handdouche), wandcloset en wasmeubel met 2 lades. Ook is er een handdoekradiator aanwezig.

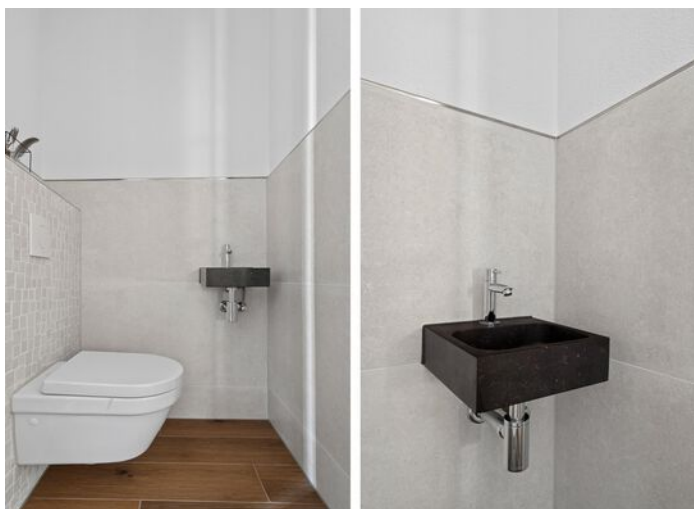
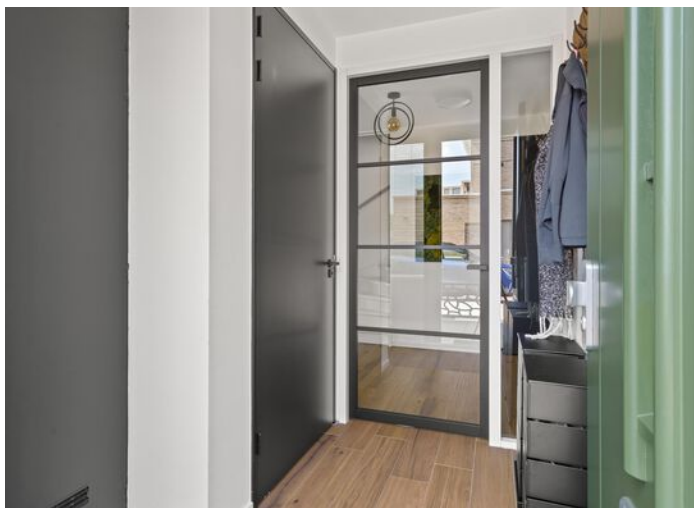
Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de was-/bergruimte en de 4e slaapkamer. In de wasruimte bevindt zich tevens de opstelling van de WTW-unit en warmtepomp en er is bergruimte achter het knieschot aanwezig.

De 4e slaapkamer is L-vormig en beschikt over een dakkapel in het zijdakvlak (v.v. zonnescrims).

Tuin/berging:

De woning beschikt, dankzij de hoekligging, over een extra ruime achtertuin alsmede een voor- en zijtuin. De tuin is strak aangelegd met tegels, gras en



houten berging (v.v. elektra en vloering). De voortuin biedt ruimte om heerlijk op een bankje in de zon te toeven. Aan zowel de voor- als achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm en ook is er een buitenkraantje aanwezig.

Algemeen:

Vloerafwerking: houtlook

plavuizenvloer.

Wandafwerking: Renovlies.

Vloerverwarming: de woning is geheel voorzien van vloerverwarming (met zoneregeling).

ENTREE/HAL MET TOILET EN STAAL- LOOK DEUR

Verwarming/koeling: verwarming en koeling van de woning (via de vloer) geschiedt middels een aardwarmtepomp, merk Itho.

Zonnepanelen: de woning beschikt over 10 zonnepanelen.

Kozijnen/beglazing: hardhouten kozijnen met triple glas.

Buitenzonwering: elektrisch bedienbare zonneschermen op de begane grond (voor- en achtertuin), elektrische rolluik bij de slaapkamers op de 1e verdieping en zonnescreen ter plaatse van de dakkapel 2e verdieping.

Energie label: A+++.

Oplevering: in overleg / indicatie 4e kwartaal 2025.

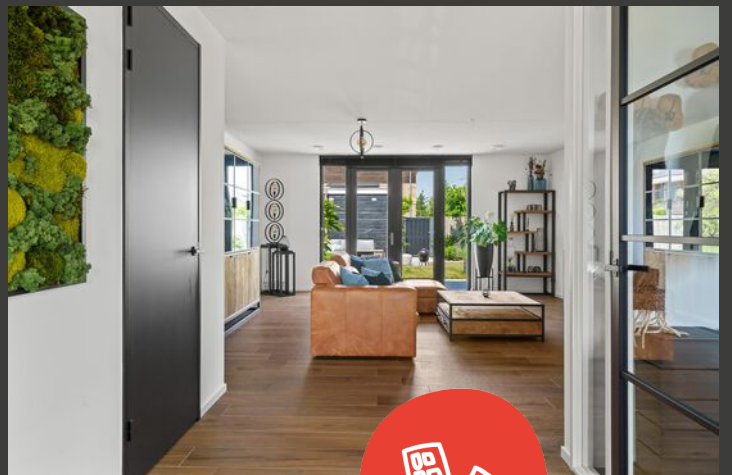
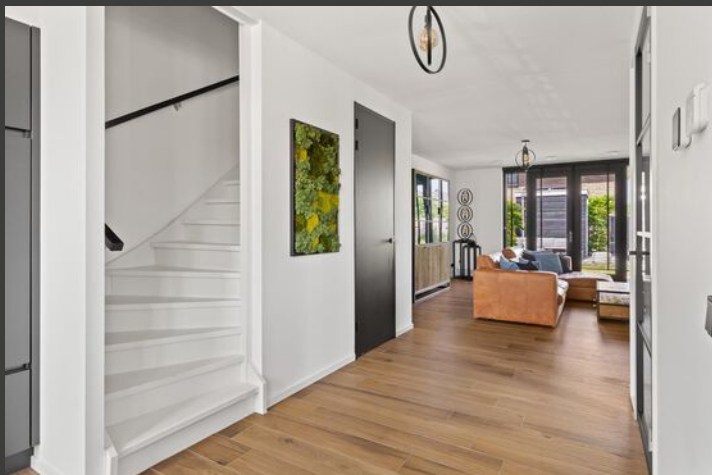
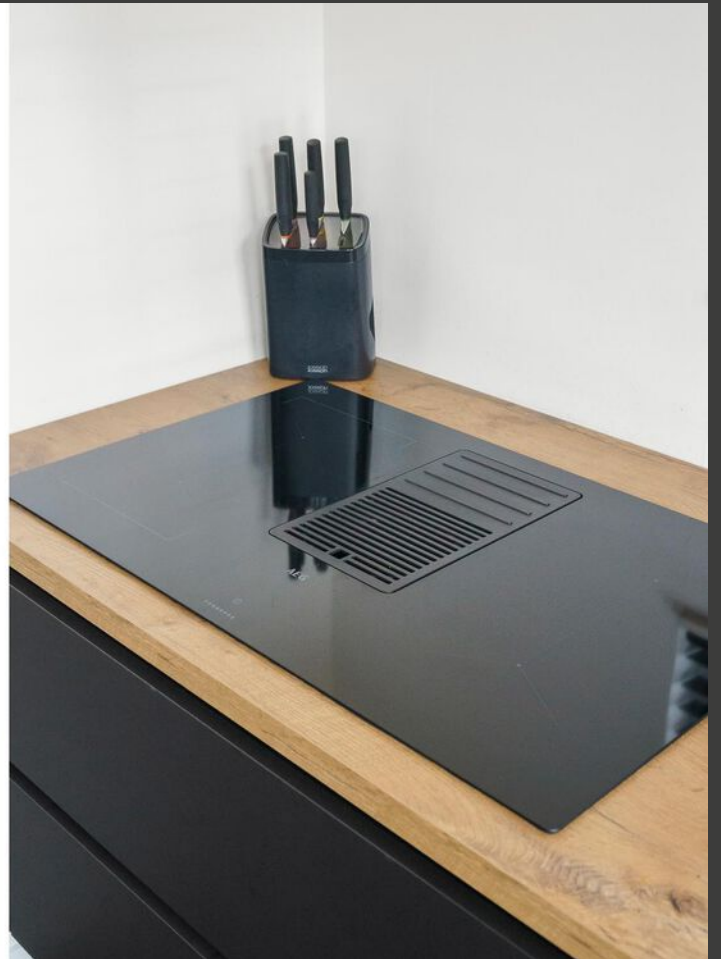


Jeroen legt uit

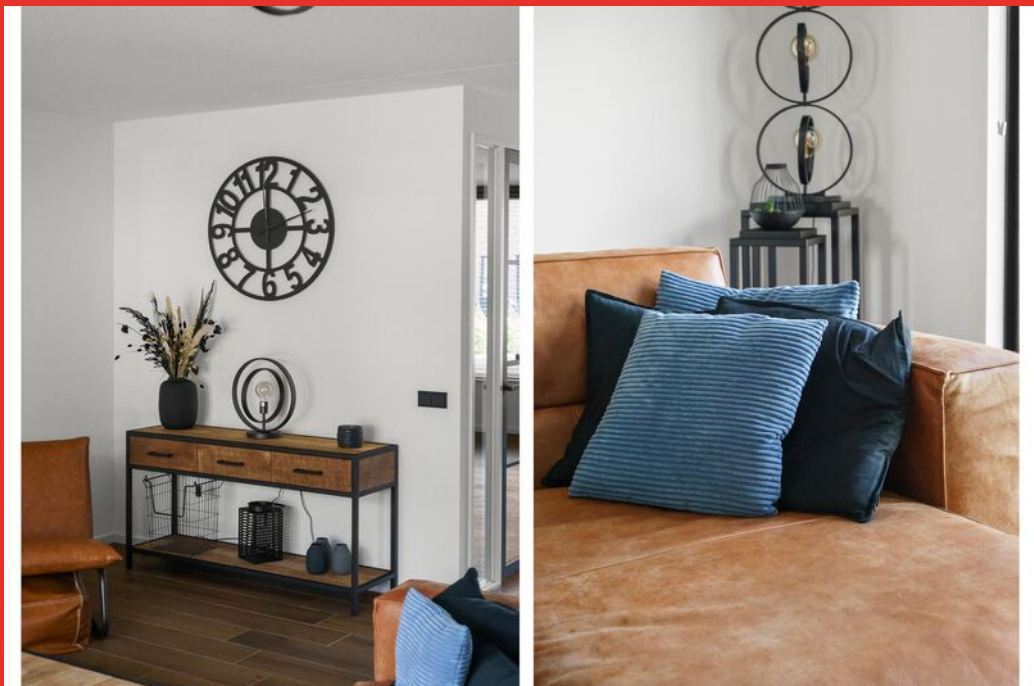
Ik ben Jeroen en ik mag deze woning namens Vijfvinkel Trossèl Makelaars aanbieden. Bekijk de foto's, lees de teksten en verdiep je in alle eigenschappen van het object. En wie weet, misschien wordt dit wel jouw nieuwe (t)huis! We proberen je een zo compleet mogelijk beeld te geven van de buurt en de woning. Wil je toch wat meer info? Bel ons! 078 6139600





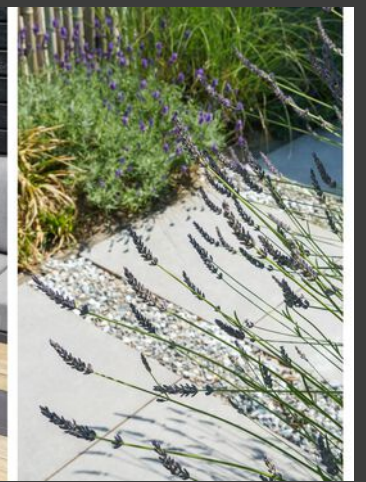




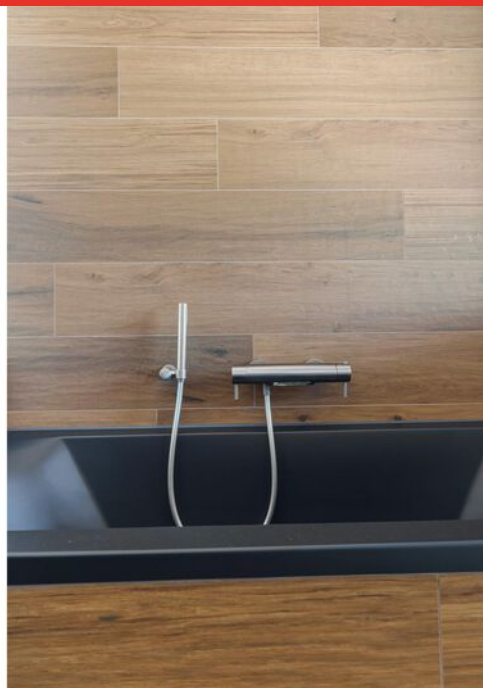






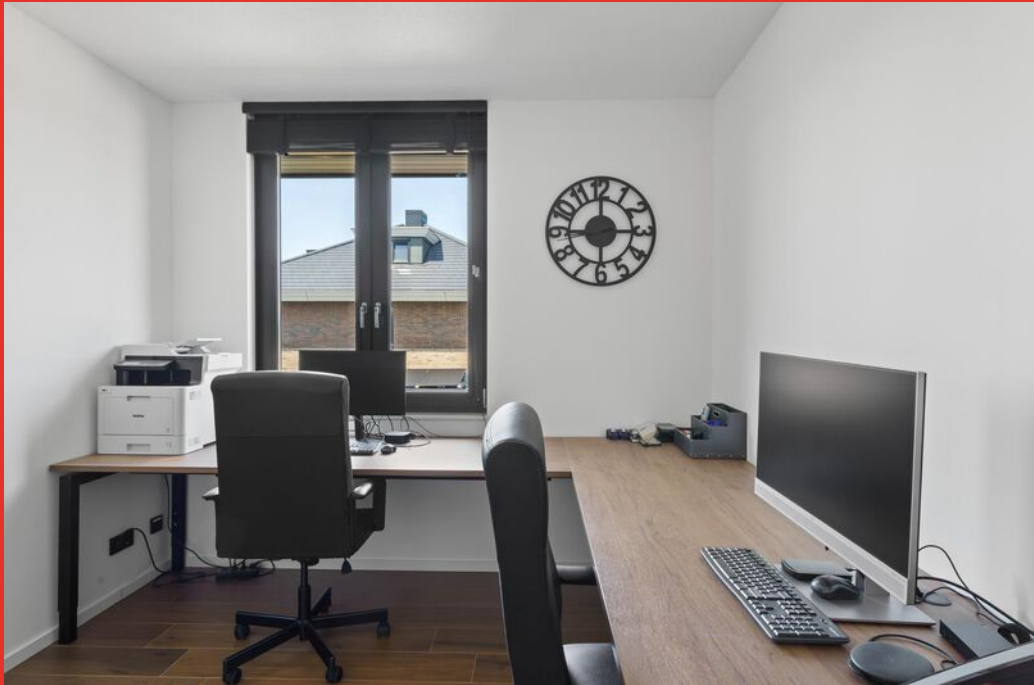










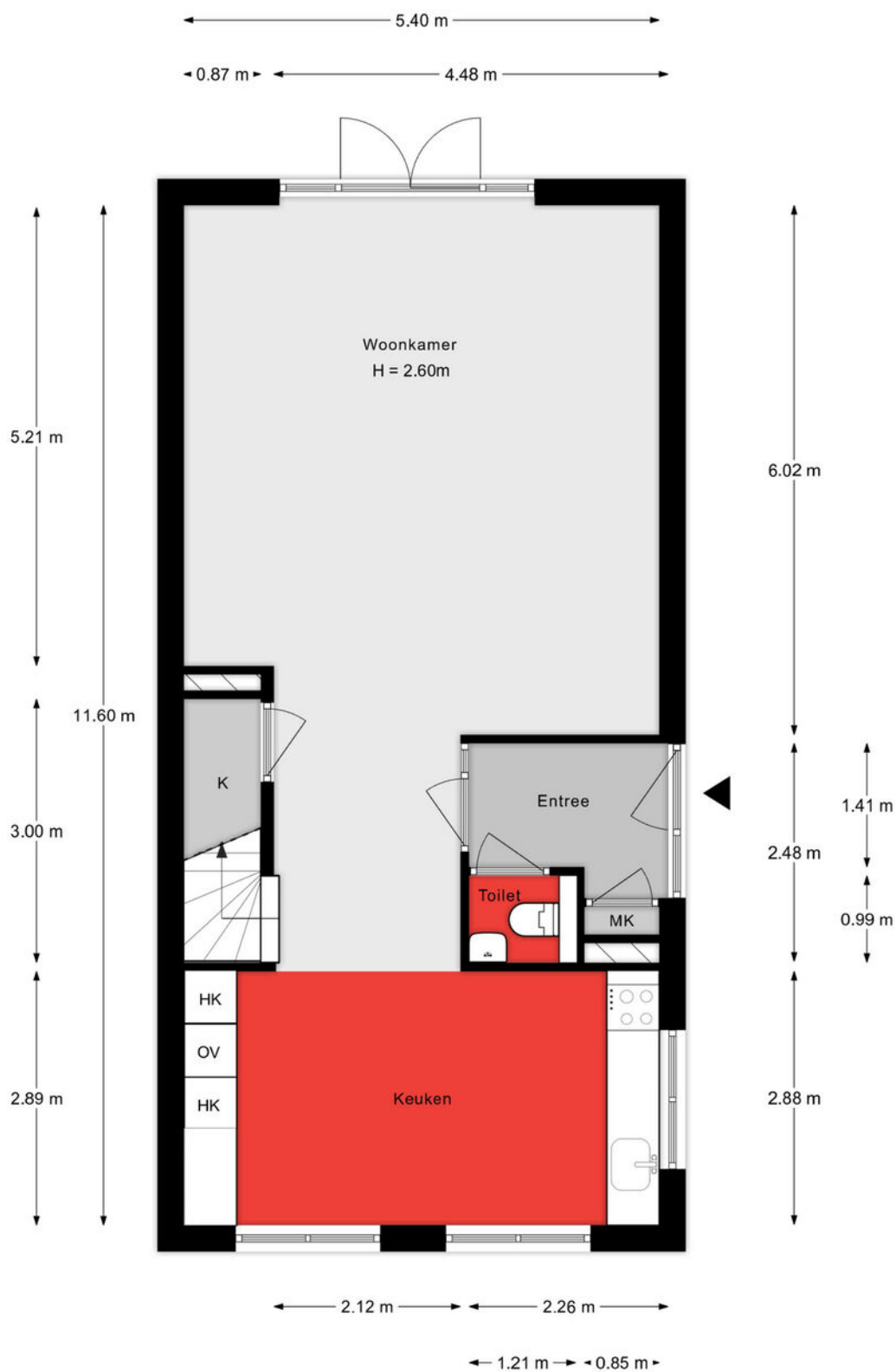






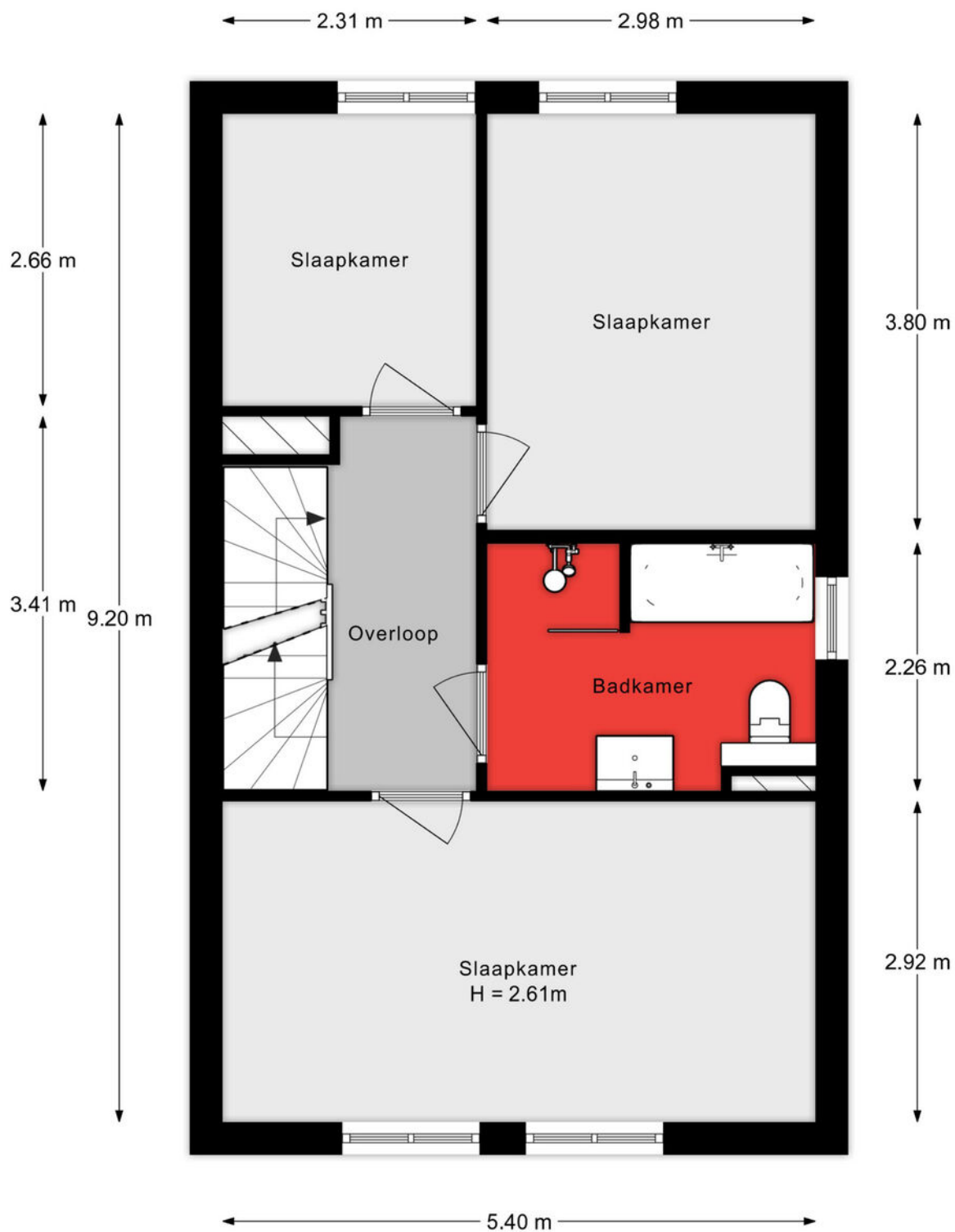


Begane grond



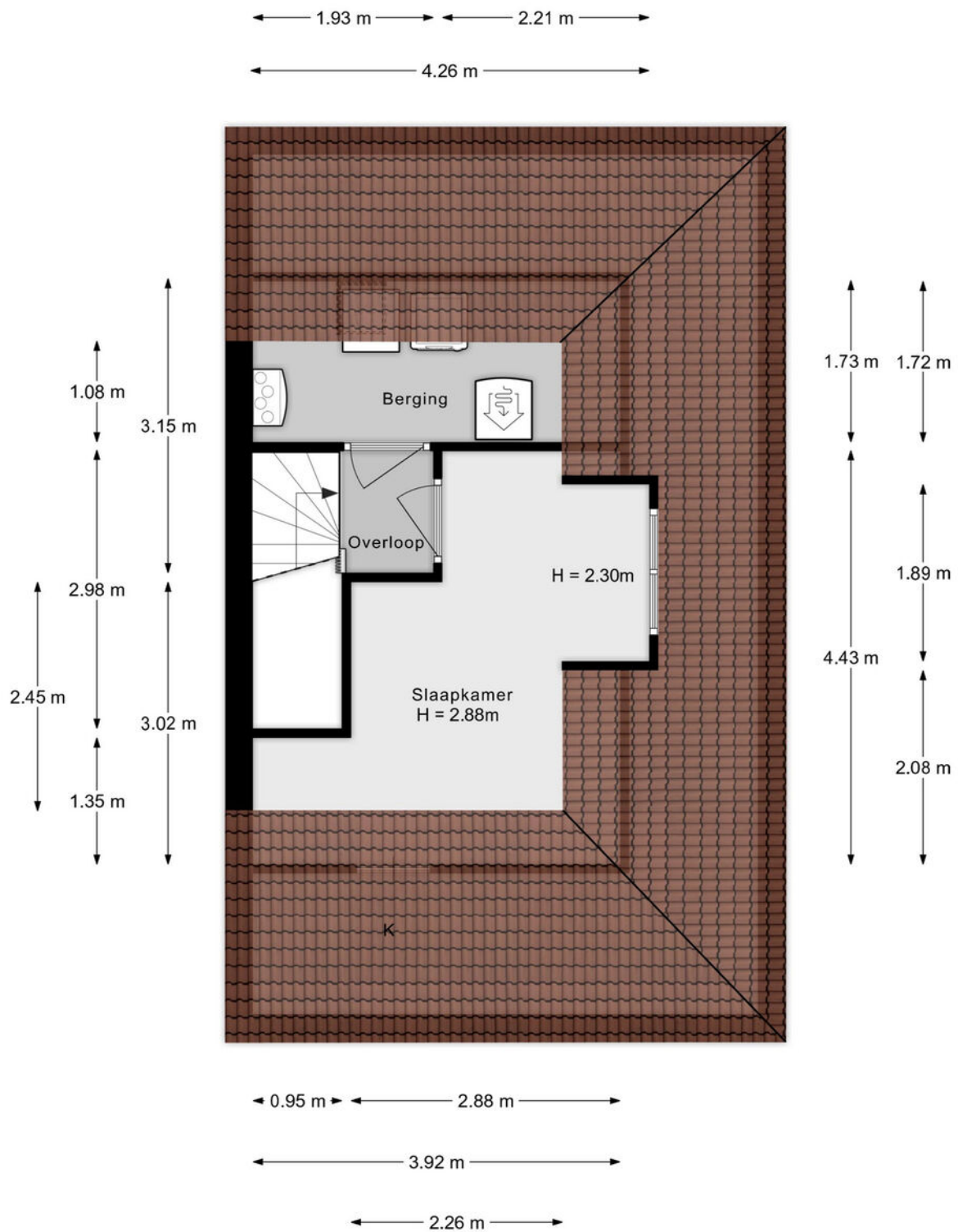
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuist en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Woning - Interieur

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten op maat (kleding 1e etage en voorraad begane grond)

X

- Bureau + bureaustoelen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Screens

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

OVERNAME
(MOGELIJK)

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie V

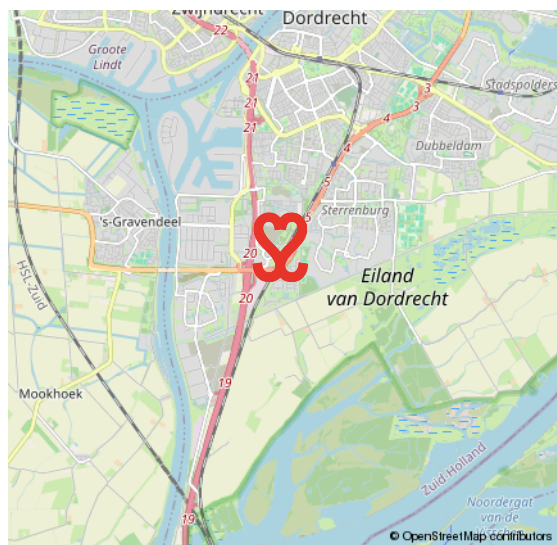
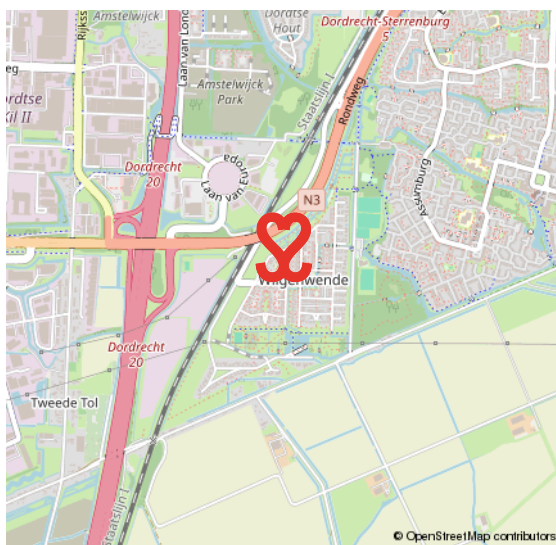
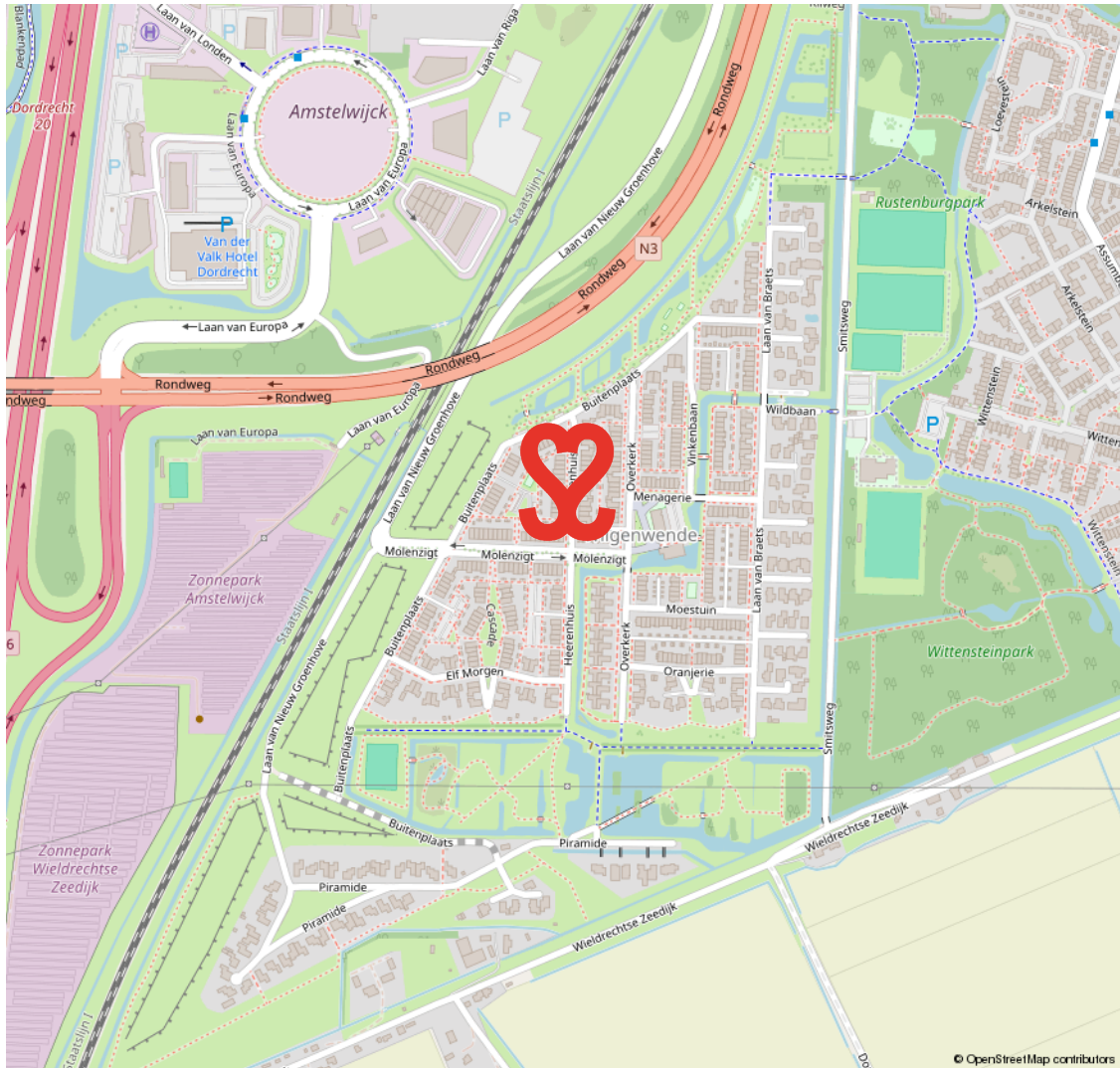
Perceel 3103

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

SITUERING



WILGENWENDE

NIEUWE GEZINSWIJK IN DORDRECHT

De nieuwe wijk Wilgenwende bestaat straks uit circa 600 nieuwbouw woningen, vrije kavels en appartementen in verschillende typen en prijsklassen. Er is een diversiteit aan architectuurstijl. Het motto voor de wijk Wilgenwende is 'Natuurlijk Wonen'.

De woonomgeving kenmerkt zich door fraaie bomenlanen, een brede ecologische zone en meerdere parken als natuurlijk rustpunt in de wijk. Wilgenwende is gebouwd op veiligheid en rust. Kindvriendelijkheid staat hierbij voorop.

WILGENWENDE DORDRECHT



VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m2) en inhoud (m3) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een 9,5

Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."

 10

Vinkenbaan 13, verkoper.

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"

 9,0

Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."

 9,2



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



HART VOOR HET GOEDE DOEL.

The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. Deze woning draagt hier dus ook aan bij.



EFFE CONTACTUH?

BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168
Dordrecht

BELLENNN!

078 - 6139600

MAILEN MAARRRR!

info@vijfvinkel.nl

VOLG ONS!



makelaars
VIJFVINKEL TROÛÈL

